

# DISTRITO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES NRO. 116 DEL CONDADO DE FORT BEND

WEBINARIO EDUCATIVO  
SOBRE LA ELECCIÓN  
17 DE ABRIL DE 2021

# RESUMEN GENERAL

Sitio Web

Presentadores

¿Quiénes forman el MUD 116 del Condado de Fort Bend?

- Junta Directiva del Distrito

Metas de la Elección de Mayo de 2021

- Rehabilitación de infraestructura
- Parques y sendas

Información Financiera

- ¿Qué es una autorización de bonos?
- Financiamiento de proyectos
- Estadísticas del Distrito

Información Sobre la Elección

- Lenguaje de la boleta de votación
- Boleta de muestra

PREGUNTAS Y RESPUESTAS

Sitio Web

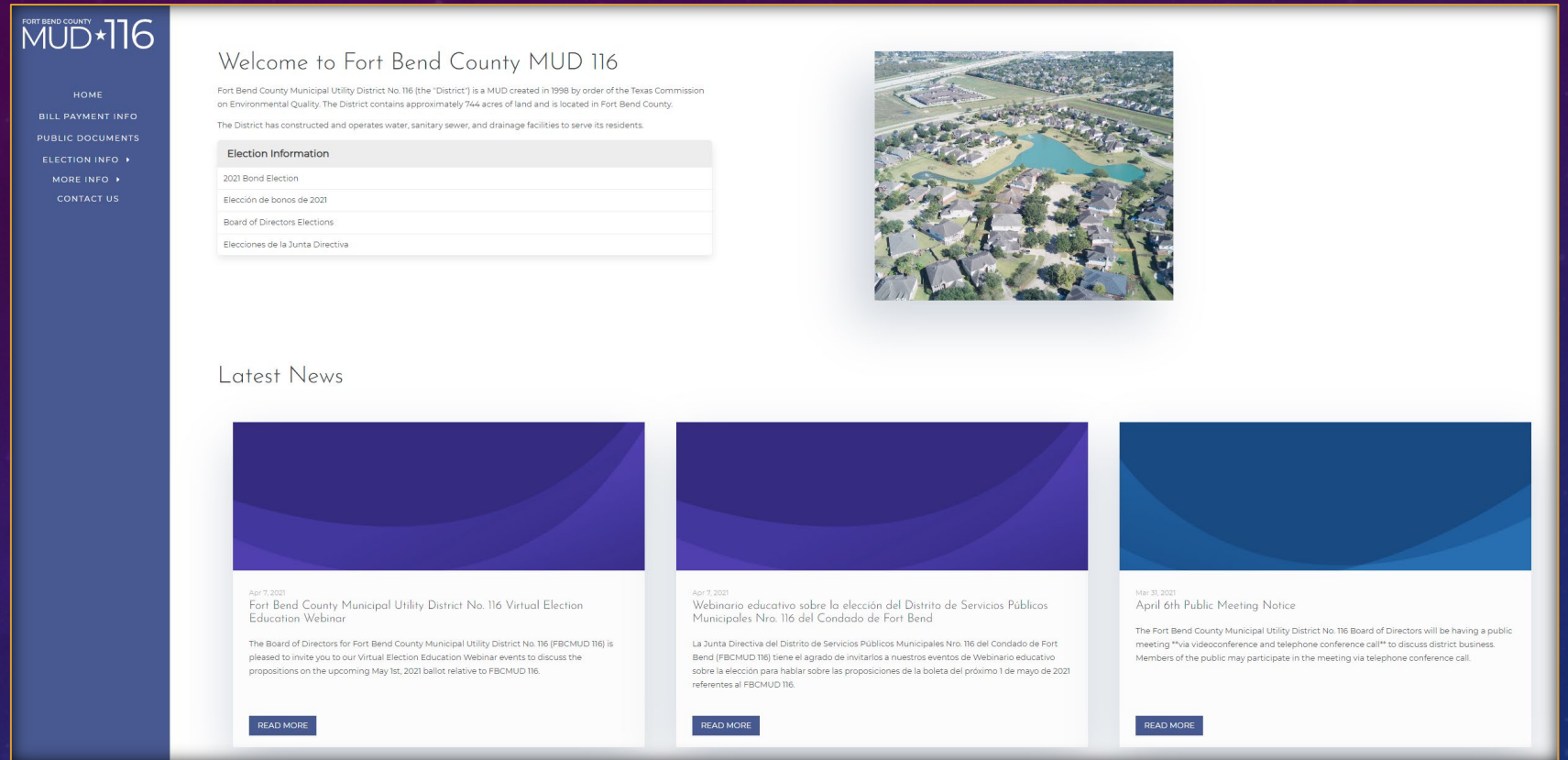
# SITIO WEB DEL DISTRITO

URL:

- <https://www.fbmud116.com/>

Información sobre la elección:

- <https://www.fbmud116.com/2021-election>



## Asim Tufail, P.E.

Ingeniero del Distrito

- ❖ 22 años de experiencia como asesor de ingeniería de distritos de servicios públicos
- ❖ Socio fundador de Blackline Engineering

## Greg Lentz, MBA

Asesor financiero del Distrito

- ❖ Especialista en servicios de asesoría municipal para clientes de distritos con un propósito especial (SPD)
- ❖ Licenciado como Representante Asesor Municipal (Serie 50) y Director Asesor Municipal (Serie 54)

## Adisa Harrington

Asesora legal del Distrito

- ❖ Experiencia en Finanzas Públicas, Derecho de desarrollo urbano y Normas gubernamentales locales
- ❖ Representa distritos con un propósito especial (SPED) como asesora de bonos y legal

## Kelly Gard

Arquitectura de paisajes

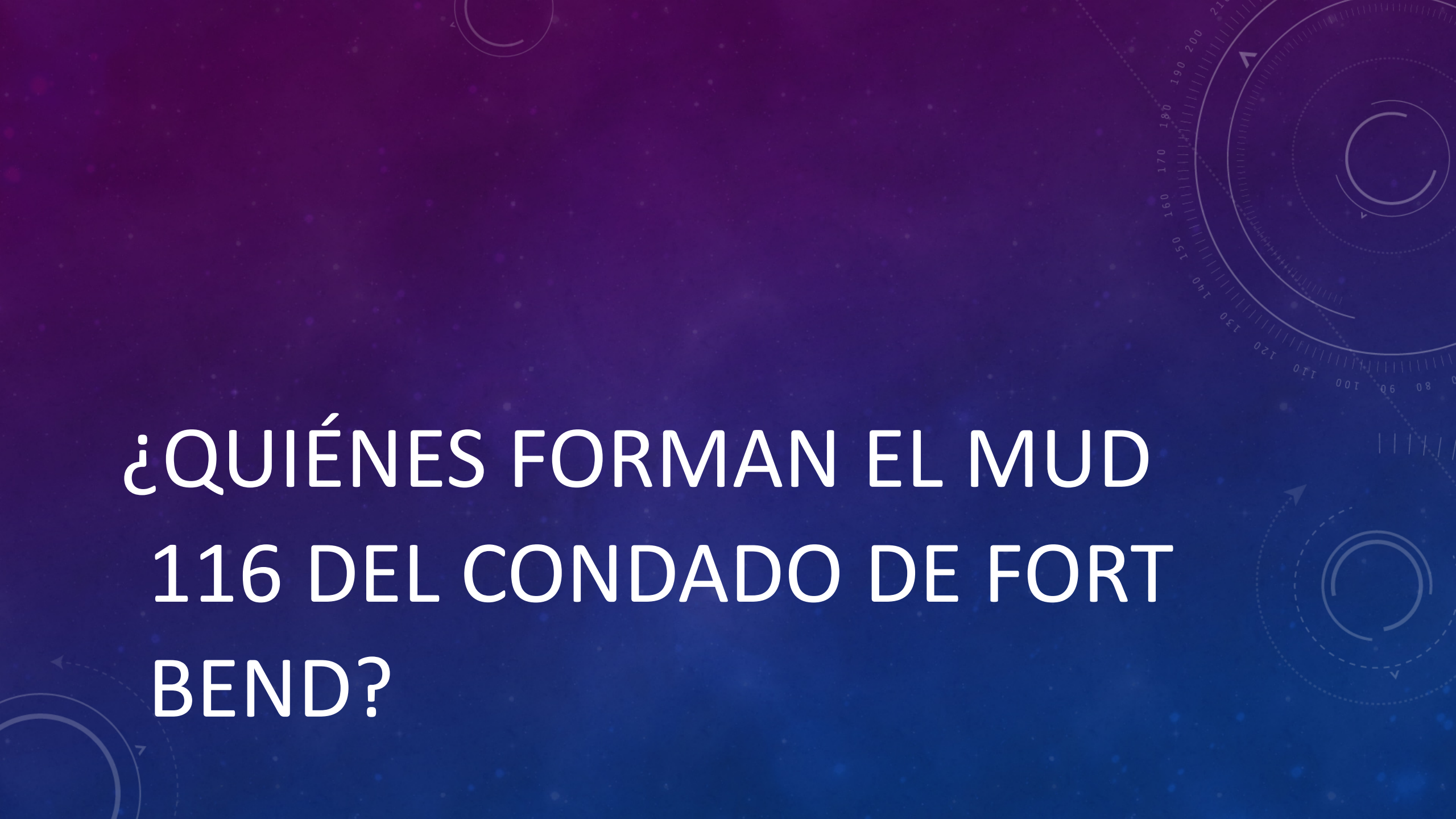
- ❖ Gerente de proyectos en KGA/DeForest Design
- ❖ Ha desarrollado y construido planos de parques y sendas para desarrolladores, organizaciones sin fines de lucro y distritos de servicios públicos

## Lynne Humphries

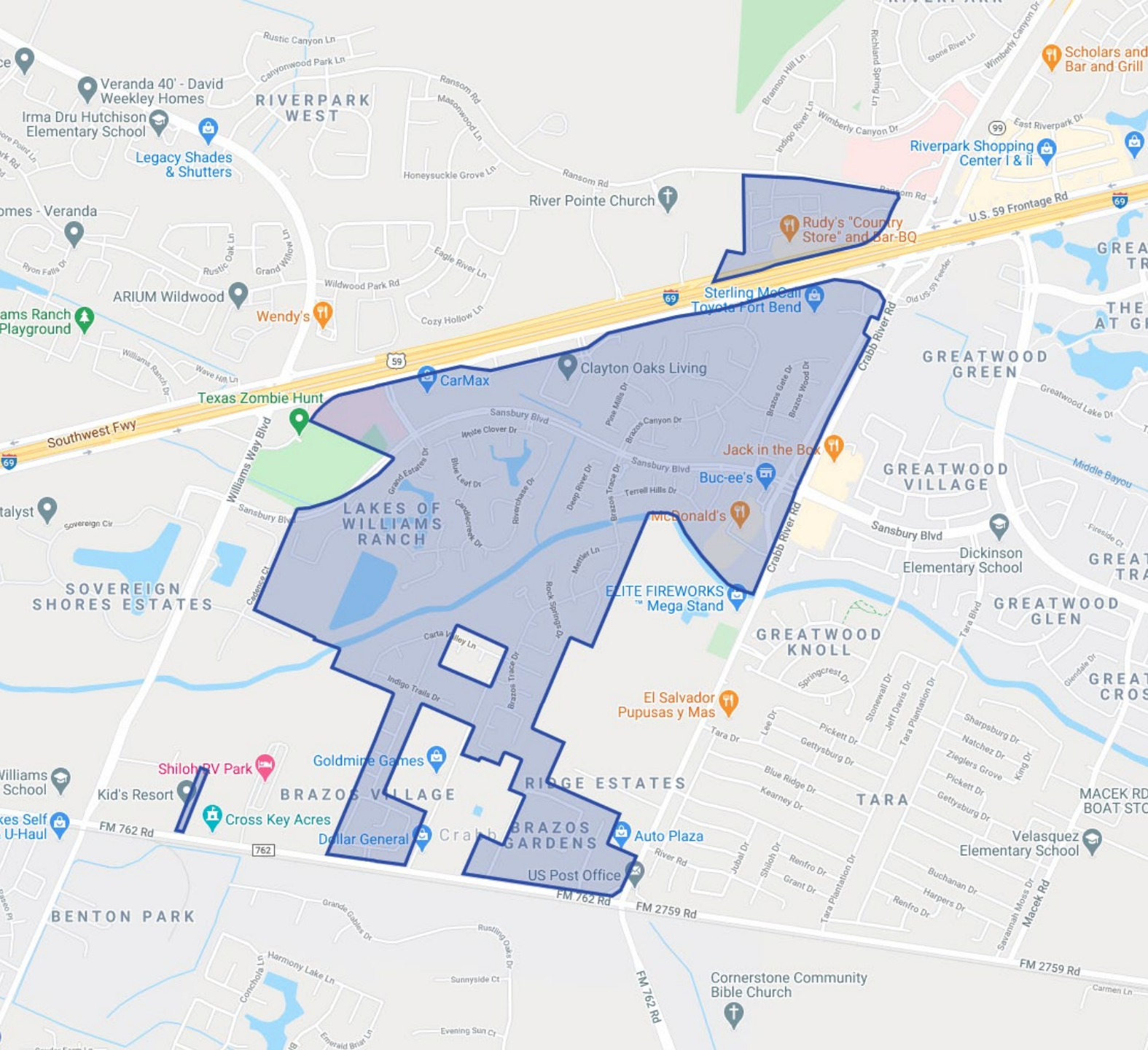
Asesora legal del Distrito

- ❖ Fundadora de Allen, Boone, Humphries, and Robinson LLP
- ❖ Ejerce el derecho de distritos especiales desde 1983

# PRESENTADORES



¿QUIÉNES FORMAN EL MUD  
116 DEL CONDADO DE FORT  
BEND?



## DISTRITO DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES NRO. 116 DE FORT BEND EST. 1998

El Distrito es responsable de  
proveer agua, alcantarillado  
sanitario, infraestructura y  
servicios a aproximadamente  
2222 conexiones  
residenciales equivalentes  
dentro de los 744.5090 acres  
de terrenos dentro del  
Distrito.

JUNTA DIRECTIVA DEL  
DISTRITO DE  
SERVICIOS PÚBLICOS  
MUNICIPALES NRO.  
116 DEL CONDADO DE  
FORT BEND

**Chad Millis** – Presidente

**Charles Friday** – Vicepresidente

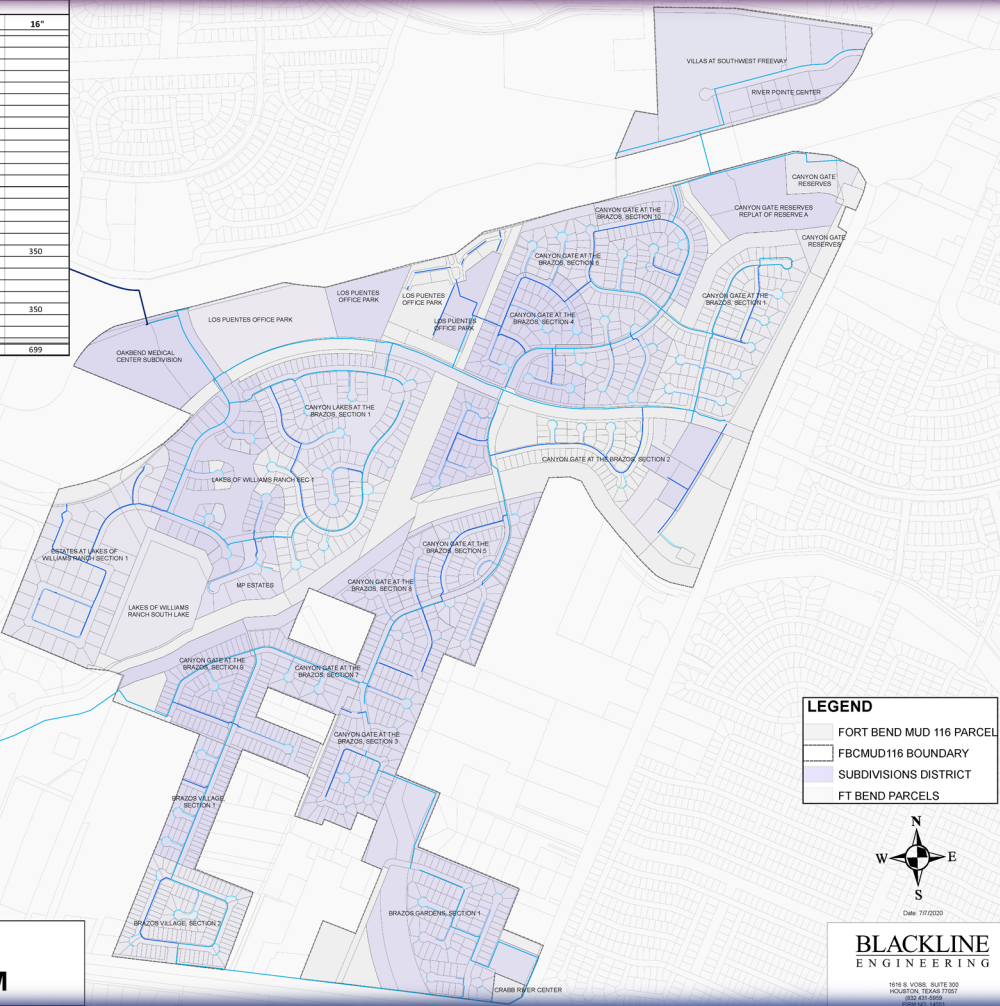
**Dallas Duffy** – Vicepresidente Asistente

**Angela Wood** – Secretaria

**Kafi Dalcour** – Secretaria Asistente

# METAS DE LA ELECCIÓN

| SUBDIVISION NAMES                            | WATER LINE LENGTHS |        |        |        |        |     |
|----------------------------------------------|--------------------|--------|--------|--------|--------|-----|
|                                              | 2"                 | 4"     | 6"     | 8"     | 12"    | 16" |
| ALATTAR DEVELOPMENT                          |                    |        |        |        | 432    |     |
| BRAZOS GARDENS, SECTION 1                    |                    | 1,918  | 678    |        | 4,346  |     |
| BRAZOS VILLAGE, SECTION 1                    |                    | 1,231  | 121    | 1,046  | 1,733  |     |
| BRAZOS VILLAGE, SECTION 2                    |                    | 853    | 140    | 262    | 1,223  |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 1         |                    | 1,574  | 900    | 928    | 3,013  |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 10        |                    | 551    |        | 1,087  | 1,370  |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 11        |                    | 413    | 890    | 600    |        |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 2         |                    | 3,039  | 1,093  | 3,488  | 7,224  |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 3         |                    | 2,313  | 2,083  | 3,709  | 3,676  |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 4         |                    | 1,814  | 1,764  | 2,239  | 2,652  |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 5         |                    | 157    | 291    | 1,218  |        |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 6         |                    | 2,399  | 1,999  | 2,127  | 2,100  |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 7         |                    | 826    | 490    | 131    | 1,772  |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 8         |                    | 530    | 195    |        |        |     |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 9         |                    | 277    | 81     | 626    | 2,793  |     |
| CANYON GATE RESERVES                         |                    |        |        |        | 1,575  |     |
| CANYON LAKES AT THE BRAZOS, SECTION 1        |                    | 1,613  | 907    | 995    | 4,468  |     |
| CANYON LAKES AT THE BRAZOS, SECTION 2        |                    | 1,007  | 219    | 608    | 1,554  |     |
| CARMARK ALATTAR                              |                    |        |        |        | 303    | 350 |
| ESTATES AT LAKES OF WILLIAMS RANCH SECTION 1 |                    |        | 1,285  | 3,080  |        |     |
| LAKES OF WILLIAMS RANCH SEC 1                | 72                 | 993    | 869    | 4,080  | 4,173  |     |
| LOS PUENTES OFFICE PARK                      |                    | 45     | 2,717  |        |        |     |
| MP ESTATES                                   | 182                |        | 684    | 175    |        |     |
| OAKBEND MEDICAL CENTER SUBDIVISION           |                    |        |        |        | 303    | 350 |
| RIVER PONTE CENTER                           |                    |        |        |        | 3,366  |     |
| VILLAGE RICHMOND                             |                    |        | 29     | 594    | 531    |     |
| TOTALS                                       | 254                | 21,530 | 17,433 | 26,993 | 48,405 | 699 |



ATTACHMENT 1-FBC MUD 116  
WATER DISTRIBUTION SYSTEM

# REHABILITAR INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

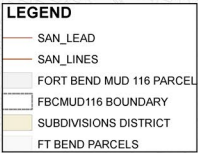
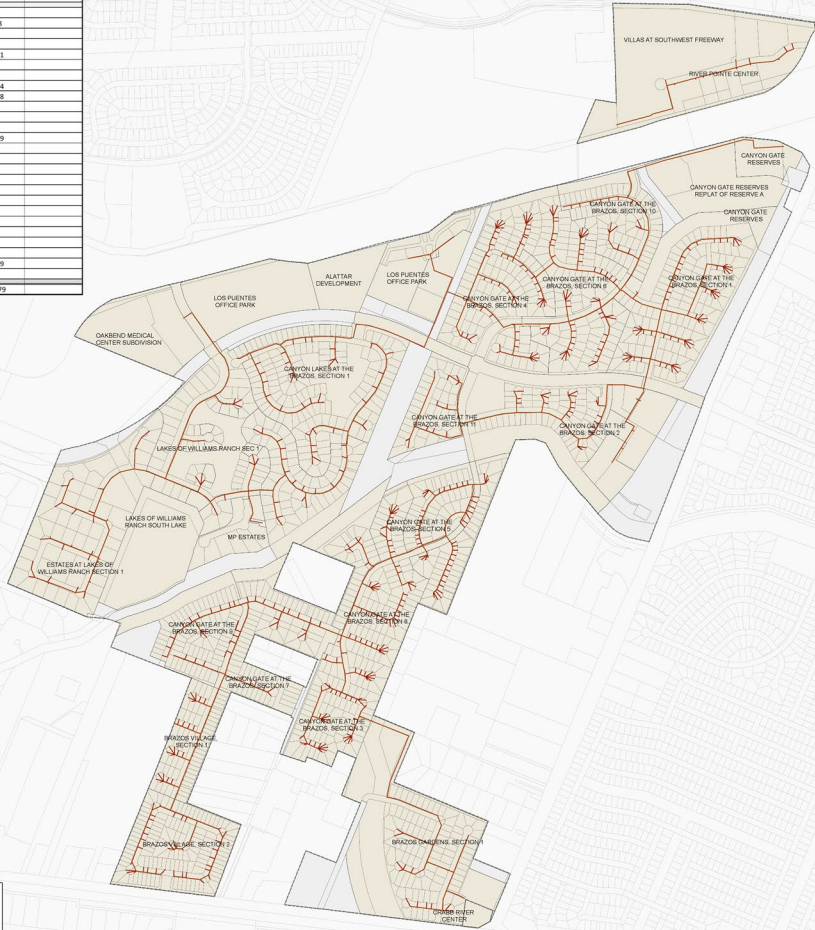
En promedio, la infraestructura dura alrededor de 30 a 40 años. El mantenimiento proactivo y la rehabilitación son claves.

Los proyectos claves del Informe para la Elección de Bonos incluyen:

- Rehabilitación de algunas de las líneas de distribución de agua del Distrito;
- Rehabilitación de instalaciones de plantas existentes del Distrito; y
- Rehabilitación de las estaciones de bombeo del Distrito.

Además, una porción de esta autorización se utilizará para pagar nueva infraestructura que satisfará las crecientes necesidades de capacidad del Distrito a medida que se produce más desarrollo dentro del Distrito.

| SUBDIVISIONS                                 | SANITARY SEWER LENGTHS |    |     |       |       |       |
|----------------------------------------------|------------------------|----|-----|-------|-------|-------|
|                                              | 2"                     | 4" | 6"  | 8"    | 10"   | 12"   |
| ALATTAR DEVELOPMENT                          |                        |    |     |       |       |       |
| BRAZOS GARDENS, SECTION 1                    |                        |    |     | 1853  | 2255  | 408   |
| BRAZOS VILLAGE, SECTION 1                    |                        |    |     | 815   | 1235  |       |
| BRAZOS VILLAGE, SECTION 2                    |                        |    |     | 2995  | 127   |       |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 1         |                        |    |     | 1340  | 160   | 1241  |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 10        |                        |    |     | 1224  | 1427  |       |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 11        |                        |    |     | 939   | 1247  |       |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 2         |                        |    |     | 899   | 70    | 2174  |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 3         |                        |    |     | 1506  | 349   | 2928  |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 4         |                        |    |     | 1236  | 766   |       |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 5         |                        |    |     | 1978  | 1129  |       |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 6         |                        |    |     | 2205  | 177   |       |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 7         |                        |    |     | 789   | 156   | 1839  |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 8         |                        |    |     | 440   |       |       |
| CANYON GATE AT THE BRAZOS, SECTION 9         |                        |    |     | 1604  |       |       |
| CANYON GATE RESERVES                         |                        |    |     | 937   | 632   |       |
| CANYON LAKES AT THE BRAZOS, SECTION 1        |                        |    |     | 2212  | 3678  |       |
| CANYON LAKES AT THE BRAZOS, SECTION 2        |                        |    |     | 1104  | 1188  |       |
| ESTATES AT LAKES OF WILLIAMS RANCH SECTION 1 |                        |    |     | 3548  | 283   |       |
| LAKES OF WILLIAMS RANCH SEC 1                |                        |    |     | 1039  | 3498  |       |
| LOS PUENTES OFFICE PARK                      |                        |    |     | 140   |       |       |
| MP ESTATES                                   |                        |    |     | 400   |       |       |
| OAKBEND MEDICAL CENTER SUBDIVISION           |                        |    |     | 272   | 701   | 610   |
| RIVER POINTS CENTER                          |                        |    |     | 529   | 867   | 1689  |
| VALPLAZA RICHMOND                            |                        |    |     |       |       |       |
| TOTALS                                       |                        |    | 272 | 36463 | 19745 | 10279 |



Date: 1/1/2020

**BLACKLINE**  
ENGINEERING

1818 S. VOORHIS, SUITE 300  
HOUSTON, TEXAS 77057  
(832) 455-0999  
(832) 455-0999  
(832) 455-0999

## ATTACHMENT 2-FBC MUD 116 SANITARY SEWER COLLETON

# REHABILITAR INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

En promedio, la infraestructura dura alrededor de 30 a 40 años. El mantenimiento proactivo y la rehabilitación son claves.

Los proyectos claves del Informe para la Elección de Bonos incluyen:

- Rehabilitación de algunas de las líneas de distribución de agua del Distrito;
- Rehabilitación de instalaciones de plantas existentes del Distrito; y
- Rehabilitación de las estaciones de bombeo del Distrito.

Además, una porción de esta autorización se utilizará para pagar nueva infraestructura que satisfará las crecientes necesidades de capacidad del Distrito a medida que se produce más desarrollo dentro del Distrito.

# PARQUES Y SENDAS

Los bonos autorizados en la Proposición B le permitirían al Distrito construir un sistema público de parques y sendas para complementar los parques y espacios verdes existentes del vecindario.

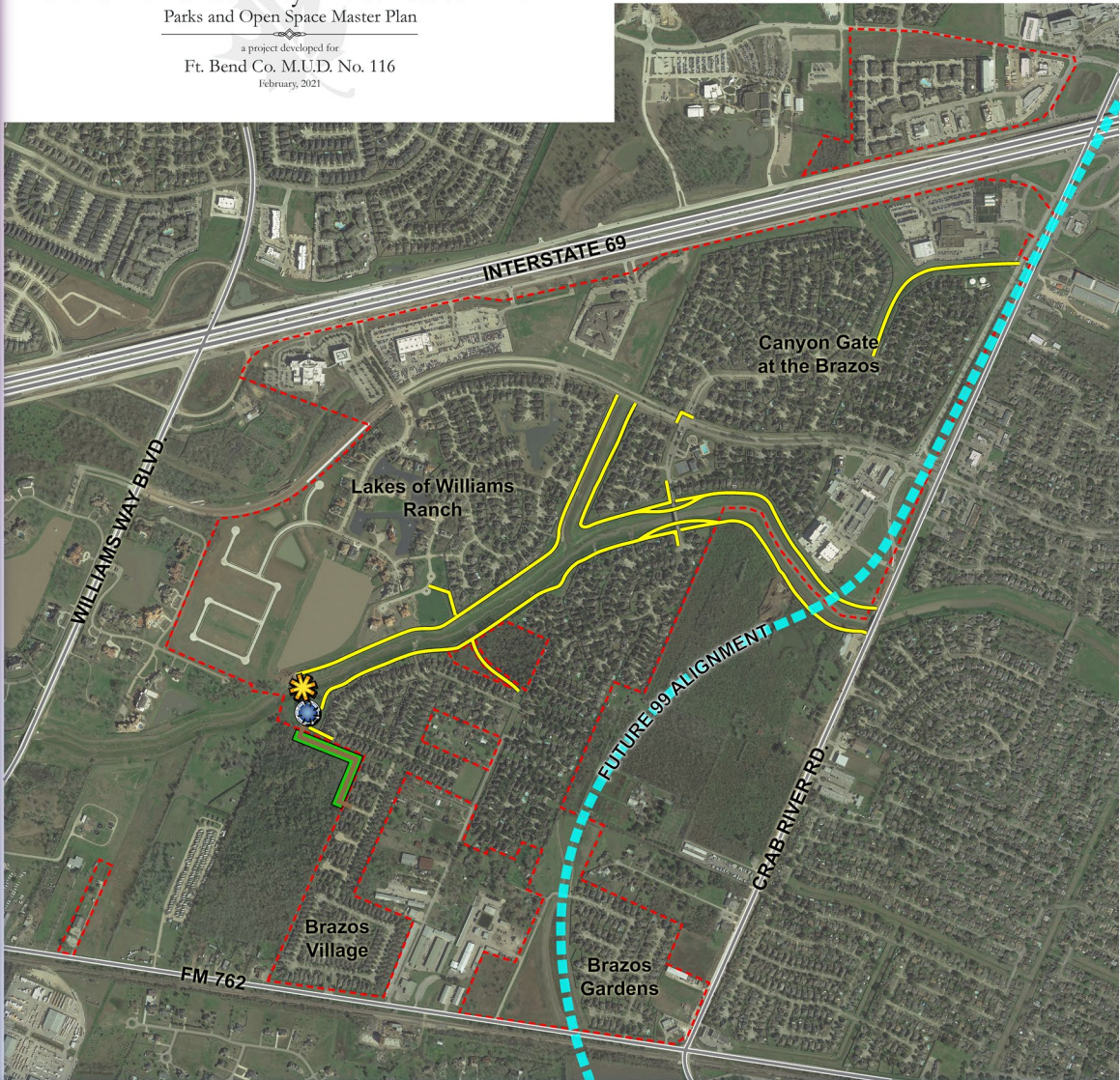
El sistema de sendas agregaría aproximadamente 4.5 millas de sendas para caminar y espacio para ejercicios al aire libre entre los vecindarios del Distrito y conectaría el lado norte y el sur de Rabbs Bayou mediante un puente peatonal.

Además, esto le permitiría al Distrito construir un parque público grande al sur de Rabbs Bayou para que todos los residentes puedan jugar, reunirse, relajarse y explorar.

## Fort Bend County M.U.D. No 116

Parks and Open Space Master Plan

a project developed for  
Ft. Bend Co. M.U.D. No. 116  
February, 2021



### KGA DEFOREST DESIGN, LLC

LANDSCAPE ARCHITECTURE

24275 Katy Freeway, Suite 300, Katy, Texas 77494  
Phone 281.646.1602 281.646.1641 Fax

| Ft. Bend County MUD No. 116 Trail System                                                                                                                                  |           |           |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------------|
| Park and Trail System Cost Estimate                                                                                                                                       |           |           |                 |
| Fort Bend MUD No. 116 District Boundary                                                                                                                                   |           |           |                 |
| CONSTRUCTION COSTS                                                                                                                                                        |           |           |                 |
| Park and Open Space Improvements                                                                                                                                          |           |           |                 |
| PROJECT AREA                                                                                                                                                              | AREA (SF) | COST/SF   | TOTAL           |
| Trail System                                                                                                                                                              | 150,000   | \$ 10.00  | \$ 1,500,000.00 |
| May include walks, crosswalks, under bridge crossings, planting, irrigation, exercise stations, grading, and land acquisition                                             |           |           |                 |
| Pedestrian Bridge                                                                                                                                                         | 2,000     | \$ 180.00 | \$ 360,000.00   |
| May include bridge, bridge abutments, walk connections, planting, irrigation, and grading                                                                                 |           |           |                 |
| Park Sites                                                                                                                                                                | 140,000   | \$ 7.95   | \$ 1,113,000.00 |
| May include land acquisition, walks, playgrounds, site furnishings, qualified fencing, planting, irrigation, grading, drainage improvements, and lift station adjustments |           |           |                 |
| Park Access Road                                                                                                                                                          | 62,000    | \$ 14.00  | \$ 868,000.00   |
| May include land acquisition, roads, walks, planting, irrigation, grading, and drainage improvements                                                                      |           |           |                 |
| Park and Open Space Improvements                                                                                                                                          |           |           | \$ 3,841,000.00 |
| Contingency (8% of Improvements)                                                                                                                                          |           |           | \$ 308,000.00   |
| Design, Engineering, and Testing (15% of Improvements)                                                                                                                    |           |           | \$ 576,000.00   |
| Inflation (15 Years at 2%)                                                                                                                                                |           |           | \$ 1,635,000.00 |
| TOTAL CONSTRUCTION COSTS                                                                                                                                                  |           |           | \$ 6,360,000.00 |
| NON-CONSTRUCTION COSTS                                                                                                                                                    |           |           |                 |
| A. Legal Fees                                                                                                                                                             |           |           | \$190,000.00    |
| B. Financial Advisor Fee                                                                                                                                                  |           |           | \$ 150,000.00   |
| C. Attorney General Fee                                                                                                                                                   |           |           | \$ 7,500.00     |
| D. Interest Costs                                                                                                                                                         |           |           | \$ 337,500.00   |
| 1. Capital Interest                                                                                                                                                       |           |           | \$ 337,500.00   |
| 2. Developer Interest                                                                                                                                                     |           |           | \$ 0.00         |
| E. Bond Discount                                                                                                                                                          |           |           | \$ 225,000.00   |
| F. TCEQ Bond Issuance Fee                                                                                                                                                 |           |           | \$ 18,750.00    |
| G. Administrative, Organization and Issuance Expense                                                                                                                      |           |           | \$ 81,250.00    |
| H. Bond Application Report Costs                                                                                                                                          |           |           | \$ 40,000.00    |
| TOTAL NON-CONSTRUCTION COSTS                                                                                                                                              |           |           | \$1,140,000.00  |
| TOTAL BOND AUTHORIZATION                                                                                                                                                  |           |           | \$ 7,500,000.00 |



THIS DRAWING DEPICTS CONCEPTUAL LANDSCAPE IMPROVEMENTS  
FOR ILLUSTRATIVE PURPOSES ONLY.  
FINAL DESIGN SOLUTIONS ARE SUBJECT TO CHANGE.

# INFORMACIÓN FINANCIERA



# ¿QUÉ ES UNA AUTORIZACIÓN DE BONOS?

- Una autorización de bonos es una autorización para vender bonos para financiar proyectos del distrito.
  - es *similar* a una línea de crédito que un negocio puede usar para financiar sus operaciones.
- Una autorización no significa fondos inmediatos, ni tampoco es un “cheque en blanco” para financiar la cantidad entera de la autorización sin cumplir estrictos requisitos reglamentarios.
- Aunque una autorización puede ser por una suma grande, los bonos solo se pueden vender una vez que los proyectos necesarios estén listos para comenzar o según sea necesario para reparaciones y mantenimiento o reemplazo.

# FINANCIACIÓN DE PROYECTOS: AUTORIZACIÓN DE BONOS EN COMPARACIÓN CON PAGO POR USO

## Autorización de bonos

Ejemplo: Costo del proyecto \$2.5M

- Los bonos se venden para financiar proyectos
- Ad Valorem (tasa del impuesto predial) no debería aumentar
- Contribución promedio por vivienda al proyecto: \$5.37/mes o aprox. \$64.44/año
- Residentes actuales y futuros comparten carga de la deuda a lo largo de 30 años.

## Pago por uso

Ejemplo: Costo del proyecto \$2.5M

- Las facturas de agua de los residentes son la fuente de fondos.
- Las tarifas de agua aumentan antes del proyecto para financiarlo (salvo necesidad de emergencia).
- Contribución promedio por vivienda al proyecto: \$1,944 (salvo necesidad de emergencia)
- La carga de la deuda es inmediata y 100% sobre residentes actuales

*En ambos casos, los fondos para el proyecto deben estar en el banco antes del proceso de licitación.*

# ESTADÍSTICAS DEL DISTRITO

- Tasación gravable en 2020: Aprox. \$516.76 millones
- Clasificación de bonos pendientes actual: A2 de Moody's

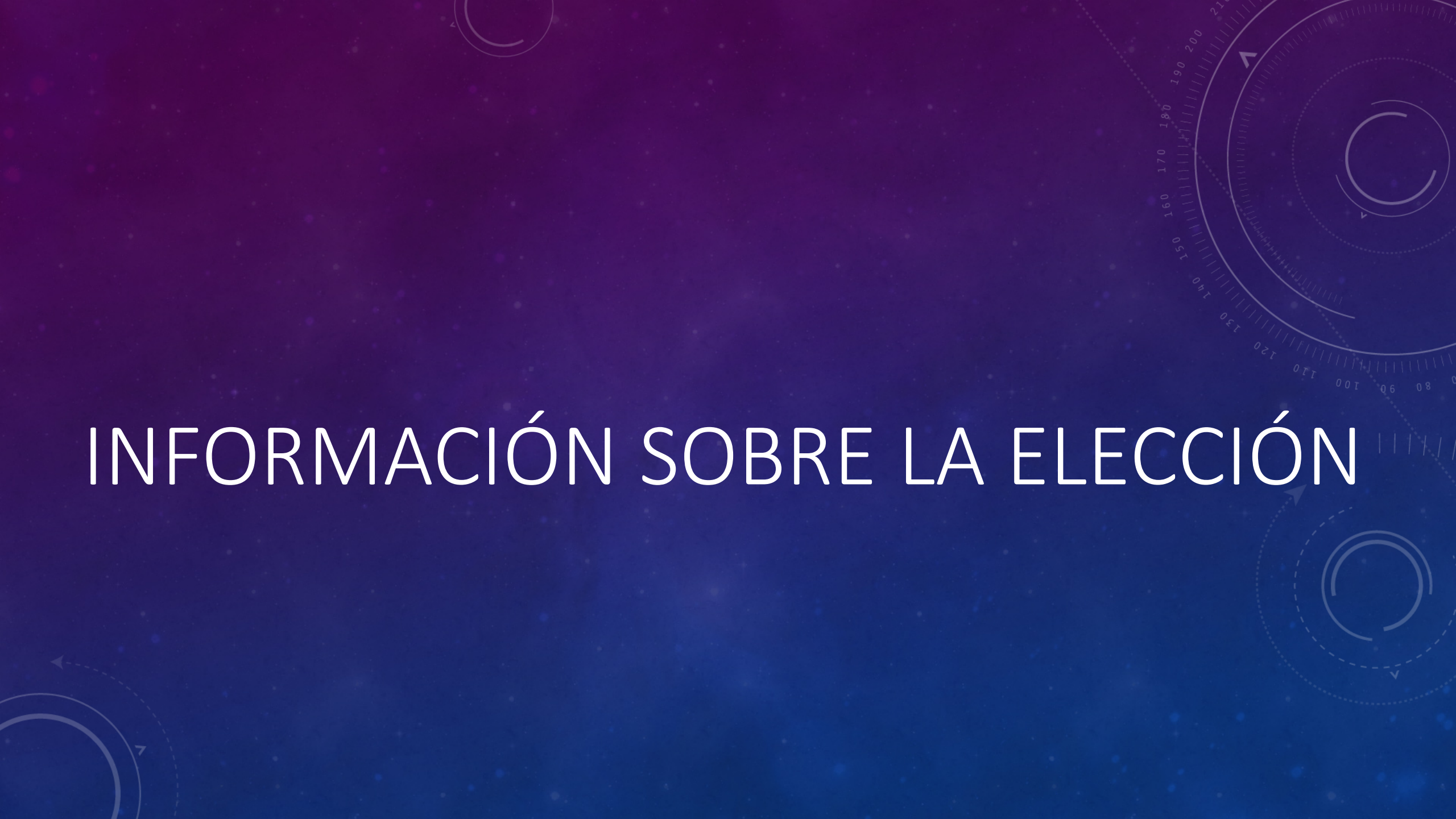
Tasa de impuestos de 2020 cada \$100 de tasación

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Impuesto para servicio de la deuda    | \$0.57        |
| Impuesto de mantenimiento             | \$0.42        |
| <b>Tasa de impuesto total de 2020</b> | <b>\$0.99</b> |

Tasas de impuestos superpuestas de 2020 (por jurisdicción)

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Lamar CISD                                        | \$1.3200      |
| Fort Bend Co Gen                                  | \$0.4447      |
| Fort Bend Drng                                    | \$0.0153      |
| Fort Bend MUD 116                                 | \$0.9900      |
| <b>Tasa de impuesto superpuesta total de 2020</b> | <b>\$2.77</b> |

# INFORMACIÓN SOBRE LA ELECCIÓN



## LENGUAJE DE LA BOLETA DE VOTACIÓN

PROPOSICIÓN A – LA EMISIÓN DE HASTA \$48,000,000 EN BONOS PARA INSTALACIONES DE AGUA, ALCANTARILLADO SANITARIO Y ALCANTARILLADO DE DRENAJE Y AGUA DE TORMENTA, Y LA IMPOSICIÓN DE IMPUESTOS, SIN LÍMITE EN CUANTO A TASA O CANTIDAD, SUFICIENTES PARA PAGAR EL CAPITAL Y EL INTERÉS DE LOS BONOS.

PROPOSICIÓN B – LA EMISIÓN DE \$7,500,000 EN BONOS PARA INSTALACIONES RECREATIVAS Y LA IMPOSICIÓN DE IMPUESTOS, SIN LÍMITE EN CUANTO A TASA O CANTIDAD, SUFICIENTES PARA PAGAR EL CAPITAL Y EL INTERÉS DE LOS BONOS.

PROPOSICIÓN C – LA EMISIÓN DE HASTA \$5,000,000 EN BONOS PARA REEMBOLSAR LOS BONOS PARA INSTALACIONES RECREATIVAS DEL DISTRITO, Y LA IMPOSICIÓN DE IMPUESTOS, SIN LÍMITE EN CUANTO A TASA O CANTIDAD, SUFICIENTES PARA PAGAR EL CAPITAL Y EL INTERÉS DE LOS BONOS.



# PREGUNTAS Y RESPUESTAS



# SITIO WEB DEL DISTRITO

URL:

- <https://www.fbmud116.com/>

Información Sobre la Elección

- <https://www.fbmud116.com/2021-election>

